



Ein nachhaltiges Quartier wird Wirklichkeit

Von der Vision zur Umsetzung von Mane Huchler und Lukas Huchler

Der Weg war lang und steinig. Im oberschwäbischen Burgrieden entsteht das erste nachhaltige Quartier für kleines Wohnen. Drei Jahre sind seit der ersten Vision und Planung vergangen. In diesem Beitrag wollen wir die wichtigsten Erfahrungen, Hürden und Ratschläge zusammenfassen, um eine Blaupause für neue nachhaltige Wohnprojekte zu schaffen.

Dabei gehen wir auf die Aspekte Grundstück, Häuser, Nachhaltigkeit, Politik, Baurecht und Gemeinschaft ein, die allesamt wesentliche Faktoren im gesamten Projektplanungsprozess waren.

Grundstück

Bei der Planung eines nachhaltigen Quartiers steht zuallererst die Grundstücksfrage im Raum. Wo soll ein Quartier entstehen, wie kann ein Grundstück erworben werden und wer trägt das finanzielle Risiko?

Ersteres hängt maßgeblich davon ab, ob der Planungsfokus eher urban oder ländlich geprägt ist. Werden kleine, nachhaltige Quartiere im städtischen Raum angestrebt, so liegt der Fokus auf bereits versiegelten und brachliegenden Flächen. Alte Gewerbegebiete werden der Ort von kleinen und minimalistischen Modulhäusern, die durch eine Renaturierung der umliegenden Flächen sowohl eine gesellschaftliche als auch ökologische Aufwertung erfahren können.

Im ländlichen Bereich bieten sich, wie in unserem Fall, Flächen an, die kaum ökologischen Nutzen haben und durch das regelmäßige Mähen sogar eher Lebensraum der Kleinstlebewesen zerstören. Durch ein ambitioniertes und ehrliches Nachhaltigkeitskonzept (vgl. Abschnitt „Nachhaltigkeit“) kann nicht nur Wohnraum geschaffen, sondern auch die Biodiversität und die gesamte ökologische Qualität der Fläche gesteigert werden. Hierbei sollte aber unbedingt darauf geachtet werden, dass es zu keiner Zersiedelung kommt. Das Quartier wurde in eine bestehende Gemeinschaft eingegliedert und bekommt damit einen lokalen Mehrwert sowie Wertschöpfung über das Wohnen hinaus. Pilotprojekte wie in Burgrieden sind Visionen und Denkanstöße für das Wohnen der Zukunft, von denen alle profitieren. Eine nachhaltige Lade- und E-Carsharing-Infrastruktur, Coworking-Arbeitsplätze fürs Homeoffice und lokale Einkaufsmöglichkeiten optimieren die ländliche Struktur.

Alles im nahen Umfeld, um Wege zu reduzieren und autofreie Mobilität für viele zu ermöglichen.

Beim Grundstückserwerb müssen die baurechtlichen (vgl. „Baurecht“) und finanziellen Rahmenbedingungen beachtet werden. Ein Quartiersprojekt kann sich finanziell durchaus lohnen. Allerdings darf der Grundstückserwerb nicht zum finanziellen Kraftakt werden, da ansonsten die Kosten für die Bewohner:innen zu hoch werden. Die Lösung der Eigenfinanzierung bietet gestalterische Freiheiten und Handlungsspielraum im Quartier. Die Betreibergesellschaft Tiny Manufaktur Huchler GbR wird im weiteren Umsetzungsprozess in eine Genossenschaft umgewandelt, der Grund und Energieversorgung gehören. Die Häuser bleiben im Besitz der Bewohner:innen, die als Genossenschaftsmitglieder Einflussmöglichkeiten auf die nachhaltige Lebensweise im Quartier haben.

Häuser

Die Qualität und Nachhaltigkeit der Häuser im Quartier selbst ist ein entscheidender Faktor. Im Gegensatz zu herkömmlichen Neubaugebieten mit klassischen Einfamilienhäusern kann ein kleines Quartier mit mobilen und flächenschonenden Häusern punkten. So werden in Burgrieden alle Häuser auf sogenannten Punktfundamenten stehen, die nicht nur dafür sorgen, dass keine neue Fläche versiegelt und zerstört wird, sondern auch, dass die Häuser nach zehn oder auch 20 Jahren einfach an einen anderen Ort versetzt werden könnten. So ist es möglich, die Fläche wieder für einen neuen Nutzen bei veränderten Rahmenbedingungen freizugeben.



Auch können Bewohner:innen ihre Wohnsituation flexibel an ihre Lebensmodelle anpassen. Egal ob Nachwuchs erwartet wird oder dieser auszieht. Durch die Flexibilität der Häuser wird es möglich, bei Bedarf mit seinem Eigenheim einfach wegzuziehen, ohne sein Traumhaus stehen lassen zu müssen. Mobilität und Flexibilität sind für ein nachhaltiges Quartier essenziell.

Durch die Holzbauweise und das nachhaltige Energiekonzept erfüllen die Häuser den Anspruch an ein modernes und zukunftspositives Bauprojekt. Die kleinen Häuser belasten die Umwelt kaum und schaffen ein Biotop für lokale Pflanzen und Tierarten, die sich frei entfalten können. So wird durch Wohnen die Umwelt und Natur nicht zerstört, sondern sogar aufgewertet.

Nachhaltigkeit

Die Zukunft des Wohnens muss im beginnenden anthropozänen Zeitalter neue und andere Kriterien erfüllen als die bisherigen flächen- und ressourcenfressenden Bauprojekte der vergangenen 50 Jahre. Die internen Kriterien für Nachhaltigkeit waren für uns essenziell und entscheidend, um ambitionierte Standards zu definieren. Herausgekommen sind unsere „Kleiner-wohnen“-Kriterien, die auf die gesamte Projektentwicklung sowie den Häuserbau angewendet werden:

Die Projekte folgen dabei den drei Eckfeilern:

1. Effizienz (Ressourcen, Energie)
2. Naturexzellenz (Naturverträglichkeit)
3. Suffizienz („weniger ist mehr“)

„KLEINER-WOHNEN“-KRITERIEN

Effizienz

Ressourcen:

- rückbaubares und recyclingfähiges Haus
- alle Materialien sollen entweder wiederverwertet werden oder wiederverwendbar sein
- schadstofffreie Materialien, Roh- und Baustoffe

Energie:

- nachhaltige Stromerzeugung
→ Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien
- Smart-Meter für bessere Energieeffizienz und nachhaltige Wärmeerzeugung durch elektrische Wärmepumpe
- keine fossilen Heizungen

Naturverträglichkeit (Biodiversität)

- durch Punktfundamente werden keine Flächen versiegelt → Boden lebendig halten
- Grünelemente auf Dach und/oder Fassade, um neue Lebensräume zu schaffen
- schadstofffreie Materialien

Suffizienz

- maximale Wohnfläche von 50 m² für das nachhaltige Quartier in Burgrieden
- modulares und mobiles Haus, das an neue Lebensumstände angepasst werden kann
- minimale Flächenversiegelung

Wir orientieren uns deshalb an dem Motto „reduzieren, wiederverwenden und recyceln“, aus der Überzeugung heraus, dass neue Häuser am Ende der Lebenszeit keinen Sondermüll produzieren sollten, sondern im Gegenteil durch hochwertige und recycelbare Materialien zur urbanen Mine werden müssen (Urban Mining Design Haus).

Klare Grundsätze (vgl. Infokasten) sollen dabei helfen, dass alle Häuser sowie das kleine Quartier diesen Ansprüchen genügen.

In der konkreten operationellen Umsetzung spiegeln sich die Leitlinien im Häuserbau, beim Energiekonzept durch Solar und Wärmepumpen, in der nachhaltigen Mobilität sowie im Biodiversitätskonzept mit Begrünung, Hochbeeten und Urban Gardening wider.

Gebäude-, Strom-, Wärme- und Verkehrssektor können so eine Symbiose bilden (Stichwort Sektorenkopplung), die sowohl durch ihre nachhaltige Energiebereitstellung als auch durch ihre Energieeffizienz glänzt.

Politik

Die Nachhaltigkeitsstandards waren in Burgrieden für die Akzeptanz in der lokalen Politik und bei Entscheidungsträger:innen mitverantwortlich. Seit der letzten Bundestagswahl hat Deutschland ambitionierte Klimaziele und um diese zu erreichen, muss auch auf kommunaler Ebene ein Wandel vorangetrieben werden. Kleine Quartiere können hier für Kommunen zu wichtigen Pilotprojekten werden, die wertvolle Erkenntnisse zur zukünftigen nachhaltigen Bauplanung liefern und eine Strahlkraft über die kommunale Ebene hinaus besitzen.

Durch das sektorenübergreifende Quartierskonzept findet zudem lokale Wertschöpfung statt, von der alle profitieren. Erneuerbarer Strom wird allen interessierten Anwohner:innen kostenneutral zur Verfügung gestellt; die Anwohner:innen können die elektrische Ladeinfrastruktur des neuen Quartiers nutzen.

Wichtiger Punkt in der Realisierungsphase ist eine offene Kommunikation in allen Planungsschritten. Denn nur durch gemeinschaftliche öffentlich-private Partnerschaften kann ein positiver Wandel entstehen und die Mammutaufgabe Klimakrisenbekämpfung bewältigt werden.

Baurecht

Eng verzahnt mit der kommunalen Politik ist das Thema Auslegung des Baurechts. Planungsverfahren, Bebauungspläne, Sondernutzungen müssen in jedem Schritt mit der Gemeinde abgestimmt und bearbeitet werden.

Beim beschriebenen Quartier hat es insgesamt drei Jahre und drei Anläufe mit unterschiedlicher Intention gedauert.

Erste Idee war die Ausweisung eines Sondergebietes für kleine und mobile Gebäude. Die dazu notwendige Veränderung des Flächennutzungsplanes hat diese Option unberechenbar in die Länge gezogen. Zweite Idee war die Ausweisung eines klassischen Baugebietes mit einer festgelegten Hausplanung. Dies brachte für die Gemeinde zu viele Zugeständnisse an die Tiny Huchler Manufaktur GbR mit sich. Der Königsweg wird nun im beschleunigten Verfahren nach 13b gesucht.

Für die Sache ist es wichtig, ein „echtes Baugebiet“ im beschleunigten Verfahren genehmigt zu bekommen. Es geht nicht um eine „Tiny-House-Siedlung“, sondern um minimalistisches und nachhaltiges Bauen. Nur wenn diese Wohnform eine echte Alternative zum „klassischen Einfamilienhaus“ wird und mehr bietet als der Mehrgeschossbau, werden solche Projekte eine Chance haben.

GEMEINSCHAFTSORDNUNG

Effizienz

- Energie-Sparsamkeit → bewusster und sparsamer Verbrauch von Strom und Heizung
- Ressourcenschonung → Müllvermeidung, Mülltrennung und sparsamer Umgang mit Wasser

Natur

- naturbewusstes Wohnen und Leben, umweltschonendes und schadstofffreies Gärtnern und Gemüse- und Obstanbau
- Erhaltung der lokalen Tier- und Pflanzenarten und rücksichtsvoller Umgang mit allen Lebewesen

Gemeinschaft

- Teilen und Teilhabe im Park; Gemeinschaftsflächen und Gemeinschaftsgüter werden gemeinsam genutzt und gepflegt
- rücksichtsvolles und hilfsbereites Zusammenleben; man hilft sich und nimmt Rücksicht aufeinander
- demokratische Entscheidungen → Wandel und Veränderung sind jederzeit möglich und erwünscht. Gemeinwohl „first“. Gemeinschaftsorte, lokale Treffpunkte, Kreativ-Werkstätten, Coworking-Spaces und andere Orte der Zusammenkunft sollen erschaffen und erhalten werden.

Gemeinschaft

Ein solches Projekt ist nur im gesamtgesellschaftlichen Kontext plan- und durchführbar. In jedem Schritt muss klar sein, dass es immer um teils auch komplizierte zwischenmenschliche Beziehungen geht. Die Akzeptanz der Anwohner:innen, aber auch der Quartiersbewohner:innen kann deshalb nur geschaffen werden, wenn offen und demokratisch diskutiert, debattiert und eruiert wird, welche Lösungen für alle Parteien zur Zufriedenheit führen.

Das Projekt verfolgt deshalb einen genossenschaftlichen Ansatz. Perspektivisch sollen somit alle Bewohner:innen den Park gemeinsam pflegen und betreiben. Durch den konzeptionellen Ansatz „Dorf im Dorf“ wird die Teilhabe der Bürger:innen in die Tat umgesetzt und die nachhaltige Fortführung des Projektes gesichert.

Um das Leben vor Ort für alle Bewohner:innen und Anwohner:innen so nachhaltig und angenehm wie möglich zu gestalten, wurde eine Gemeinschaftsordnung formuliert (vgl. Infokasten), die als Leitfaden den gesellschaftlichen Erfolg des Projektes sichern soll.

Die drei Grundsätze „Effizienz, Natur und Gemeinschaft“ tragen dazu bei, dass dieses herausfordernde Gesellschaftsprojekt nicht nur einen Mehrwert für die Bewohner:innen bietet, sondern dass vielmehr unsere Natur, die die Lebensgrundlage und der Schlüssel zu einer lebenswerten Zukunft ist, nicht durch das Wohnen zerstört wird.



DR. MANE HUCHLER ist Initiator des Portals kleiner-wohnen.eu und beschäftigt sich als Projektentwickler mit „nachhaltigem mobilem wohnen“. Er ist Geschäftsführer der Visart GmbH, der Manufaktur Huchler GmbH und der Dr. Huchler + Partner. www.huchler.eu



LUKAS HUCHLER ist bei der Dr. Huchler + Partner verantwortlich für den Bereich Nachhaltigkeit, Kommunikation und Strategie. Er verantwortet als Projektleiter kleiner-wohnen.eu und entwickelt das Konzept sustainable living concept. www.kleiner-wohnen.eu

CHASSIS

direkt vom

HERSTELLER

UNSINN
#fürMACHER!

IHRE VORTEILE

- Stabiles „Fundament“ für den Aufbau von Tiny Houses
- 3,5 t und 6,0 t zulässiges Gesamtgewicht
- Achsverschiebung am aufgebauten Chassis leicht realisierbar
- Keine Mindestabnahmemenge
- Inklusive „Certificate of Conformity“ (CoC)
- Aufbauberatung und Service

UNSINN Fahrzeugtechnik GmbH · Rainer Straße 23+25 · 86684 Holzheim · www.unsinn.de

Tiny House Verband

Gemeinsam etwas bewegen

- 🏠 Öffentlichkeitsarbeit
- 🏠 Rechtliche Themen
- 🏠 Netzwerk
- 🏠 Forschung und Bildung

Jetzt mitmachen!

Tiny House Verband e. V.
+49 (0)721 95 779 290
info@tiny-house-verband.de
www.tiny-house-verband.de